

VD-kommentar till tertialrapport 1

Genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Ett viktigt bidrag till målen om *en attraktiv stad* är att hålla en hög takt på nyproduktionen av hyresrätter. Bolaget fortsätter att utveckla projektportföljen med fokus på goda lägen i innerstaden och närförort och tertialuppföljningen av såväl projektidéer som mer utvecklade projekt visar att ett mycket stort antal bostäder kan påbörjas under kommande år. Årets mål för dessa var 2000 respektive 2500 och redan under första tertialet ligger utfallet nära dessa målsättningar.

Vidare fortsätter det systematiska arbetet för att minska bolagets miljöpåverkan och ge hyresgästerna största möjliga förutsättningar till ett miljövänligt boende. Viktigt är att dra lärdom av de goda erfarenheterna av projektet Hållbara Hökarängen samt att analysera hur andra bostadsbolag bedriver miljöarbetet.

Grundläggande delar i arbetet för ökad *kvalitet och valfrihet* är att säkerställa en god service till hyresgästerna. Under tertialet öppnade Stockholmsshems Fint Hemma-butiker för valfritt lägenhetsunderhåll (VLU) och tillval. Även en ny Fint Hemma-portal på nätet öppnade så att hyresgästerna ska kunna göra sina val hemifrån. För hyresgäster inom bolagets nyproduktion testas för närvarande en webbportal för val av inredning.

Stockholmshem arbetar för att fastighetsförvaltningen ska vara så *kostnadseffektiv* som möjligt för att nå de utökade avkastningskrav som införs 2013-2016. För att öka precisionen i prognoser och förbättra kostnadsmedvetenheten har en ny process för ekonomisk uppföljning satts under tertialet. Bolaget ser även effektiviseringsvinster med ökat fokus på det förebyggande arbetet ute i bostadsområdena och en ny modell för rondering har införts under tertialet.

Marknadsläge och verksamhetsförändringar

Marknadsförutsättningarna för hyresrätter i Stockholm är alltjämt mycket gynnsamma. Enligt prognoserna fortsätter de senaste årens kraftiga befolkningsökning och såväl antalet personer i Bostadsförmedlingens kö som kötiderna ökar. Bolaget har målet att öka utbudet av bostäder för vissa prioriterade grupper med särskilda behov. Nyproduktionen för SHIS Bostäder och insatser för att öka antalet studentbostäder har i detta sammanhang stor betydelse.

Vad gäller bolagets underhållsarbete har fokus under tertialet legat på att karlägga underhållsbehoven hos och ta fram en underhållsstrategi för bolagets bestånd från 1960-, 70-, och 80-talen. Dessa fastigheter har skiftande karaktär och behov. För att arbeta kostnadseffektivt tyder analyserna på att underhållet kommer ske i form av skräddarsydda insatser för specifika fastigheter.

Under 2013 genomfördes en större omorganisation av bolaget och fokus har under tertialet legat på att genomföra en rad konkreta förbättringar och säkerställa att målen med omorganisationen uppnås. Resultatet av 2014 års kundundersökningen blir således extra intressant och därutöver genomförs ytterligare mätningar av kundernas upplevelse av bolagets service, till exempel när det gäller lägenhetsunderhåll.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster och engångsposter uppgick till 70 (26) mnkr. Inga realisationsvinster eller engångsposter redovisades under perioden.

Omsättningen uppgick till 672 (648) mnkr. Ökningen berodde huvudsakligen på färdigställd nyproduktion och hyreshöjningar.

Driftkostnaderna uppgick till 326 (355) mnkr. Uppvärmningskostnaderna uppgick till 100 (119) mnkr. Kostnaderna för el, vatten och avfallshantering ökade med 5 mnkr jämfört mot föregående år. Underhållskostnaderna uppgick till 29 (55) mnkr. Minskningen är huvudsakligen en följd av nya redovisningsregler. Personalkostnaderna uppgick till 80 (71) mnkr.

Avskrivningarna på bolagets fastigheter uppgick till 126 (104) mnkr. Ökningen är en följd av ändrade redovisningsregler samt färdigställd nyproduktion.

Det finansiella nettot uppgick till -65 (-53) mnkr vilket är i nivå med budget. Bolagets snittränta sjönk från 2,8 procent per 130430 till 2,7 procent per 140430.

Den totala investeringsvolymen uppgick till 365 (418) mnkr, fördelat på nyproduktion 265 (201) mnkr, ombyggnader 99 (180) mnkr, förvärv av fastighet 0 (31) samt inventarier 1 (4) mnkr.

Några köp eller försäljningar av fastigheter har inte genomförts under perioden.

Årsprognos

Helårsprognosen för 2014 uppgick per april månad till 269 mnkr (exklusive realisationsvinster). Det av kommunfullmäktige fastställda resultatkravet uppgick på årsbasis till 300 mnkr exklusive realisationsvinster och engångsposter. Som en följd av ändrade redovisningsregler har bolagets budget reviderats och det bedömda resultatet för 2014 uppgår till 269 mnkr. Den reviderade budgeten fastställdes av styrelsen för Stockholms Stadshus AB den 5 maj 2014.

För 2014 framförhandlades en hyreshöjning mellan 1,25 – 1,75 procent. Hyreshöjningen genomfördes från och med den 1 april. Utfallet av hyresförhandlingarna var sämre än budgeterat varför årsprognosen för hyresintäkter justerats ned.

Bolagets driftkostnader bedöms som helhet vara i nivå med budget. Kostnader för administration bedöms i nivå med budget. Personalkostnader bedöms bli något över budget. Orsaken är att i samband med den planerade omstruktureringen av fastigheter mellan bostadsbolagen, hyrdes personal in för att minimera personalövergångar mellan bolagen. Nu när omstruktureringen inte genomförs har egen personal anställts.

Finansiella kostnader ökar jämfört med föregående år men är i nivå med vad som budgeterats.

På årsbasis bedöms investeringsbudgeten vara något lägre än budget. Den ursprungliga budgeten, 1 624 justeras ned till 1 539 mnkr. Orsaken är fördröjningar på grund av överklaganden i bland annat planprocesserna men även svårigheter att få hyresgästgodkännanden vid större ombyggnader.

Bolaget arbetar aktivt med att genomföra förvärv av fastigheter i syfte att bygga upp en projektportfölj. Projektportföljen ger möjligheter att utveckla och nyproducera såväl traditionella hyreslägenheter som student- och ungdomsbostäder.

Stora projekt och investeringar

Förslaget till investeringsplan för perioden 2014 - 2018 omfattar till största delen Stockholmshems nyproduktion av bostäder i enlighet med ägardirektiven om att bygga 525 lägenheter per år. Riskerna inom bolagets nyproduktion analyseras årligen på en övergripande nivå i affärsplanen och utgörs framför allt av förseningar till följd av utdragna planprocesser samt höga byggkostnader.

Ett stort antal av genomförandeprojekten är under utbyggnad och ska avslutas under kommande år. Antalet byggstartade bostäder kommer enligt planerna att vara högt under perioden 2014 – 2018. Nya attraktiva bostäder och lokaler bidrar på ett tydligt sätt till en mångfald på bostadsmarknaden och till genomförandet av stadens långsiktiga vision om ett Stockholm i världsklass för boende, företagande och besök.

Nedan beskrivs större projekt som planeras. För samtliga projekt gäller att nästa rapporteringstillfälle är kommande tertiärrapport.

Stora beslutade genomförande projekt, över 300 mnkr, som godkänts av kommunfullmäktige

Bjällerkransen 5, Västertorp

Genomförandebeslut antogs av Kommunfullmäktige den 20 februari 2012. En mindre omformning av lägenheterna har medfört att antalet lägenheter ökat från 274 till 276. Ny projektbudget är beräknad till cirka 411 mnkr med en fortsatt avkastning i balans. Projektet har försenats ca ett halvår p.g.a. överklagan till Länsstyrelsen och Mark- och miljödomstolen (som dock avslag överklagan den 8/8 2013). Inflyttning bedöms ske under 3:e kvartalet 2014 samt 1:a kvartalet 2015 och sista halvåret 2016. Därefter planeras slutrapport i Kommunfullmäktige.

Tygel 1 (f.d. Grimman 6), Södermalm

Genomförandebeslut antogs av Kommunfullmäktige den 20 februari 2012. Projektets omfattning är oförändrad, m.a.o. 202 hyreslägenheter, förskola, gruppboende, samt garage med 87 platser. Projektbudgeten är 769 mnkr med fortsatt balans i avkastning och värde enligt lönsamhetsberäkning. Projektet är under produktion och inflyttning planeras i slutet av 2014, samt i början av 2016. Därefter planeras slutrapport i Kommunfullmäktige.

Linaberg 19, Annedal/Mariehäll

Genomförandebeslut antogs av Kommunfullmäktige den 20 februari 2012.

Projektets omfattning har minskats med en lägenhet, vilket innebär 355 lägenheter, förskola, kommersiella lokaler och garage. Projektbudget är beräknad till cirka 903 mnkr med en avkastning i balans. Projektet har försenats ca ett och ett halvt år p.g.a. överklagan till Länsstyrelsen, Mark- och miljödomstolen samt Mark- och miljööverdomstolen. Dom i målet fastslogs 23 augusti 2013. Dom medgav att detaljplan kan fastställas och arbetet kan återupptas.

För närvarande pågår arbete med systemhandling. Byggstart för första etappen är beräknad till fjärde kvartalet 2014 och andra etappen till tredje kvartalet 2016.

Golvläggaren 1 och Syllen 3 i Årstadal.

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 6 juni 2013. Gemensamt omfattar Golvläggaren och Syllen ca 500 bostäder och ca 2 000 kvm kompletterande lokaler. Området är indelat i två utbyggnadsetapper, kv. Golvläggaren respektive kv. Syllen 3. Kv. Golvläggaren omfattar 153 lägenheter varav 8 lägenheter är gruppbestäder som kommer hyras av stadsdelsförvaltningen, 4 avdelningar förskola samt lokal för livsmedelsbutik. Syllen 3 har utvidgats med ca 100 lägenheter och omfattar numera 185 hyreslägenheter, 165 studentbostäder och en förskola. Problemet med industribuller från SL:s närliggande rangerbangård för tunnelbanan är löst. Projektbudget uppskattas till ca 1203 mnkr med en avkastning i balans. Golvläggaren är för närvarande under produktion och inflyttning bedöms ske under senare delen av 2015. Syllen 3 projekteras nu för bygglov och byggstart bedöms ske under 2015.

Töfsingdalen, Östermalm (Norra Djurgårdsstaden)

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 12 oktober 2012. Projektet kommer färdigställt att innehålla 141 hyreslägenheter varav 7 lägenheter kommer att hyras av stadsdelsförvaltningen för gruppbestäder. Därutöver innefattar projektet en förskola och två lokaler. Projektbudgeten är beräknad till ca 420 mnkr. Projektet är under produktion och inflyttning planeras att påbörjas första kvartalet 2015 samt första kvartalet 2016. Därefter planeras slutrapport i Kommunfullmäktige.

Planeringsprojekt,(utredning eller inriktning) över 300 mnkr, som godkänts av eller ska godkännas av kommunfullmäktige

Hornslandet (f.d. Norra 2), Östermalm (Norra Djurgårdsstaden)

Inriktningsbeslut godkändes av styrelsen för Stockholms Stadshus AB den 11 december 2012 och antogs av Kommunfullmäktige den 30 maj 2012. Projektet omfattar 152 hyreslägenheter, en livsmedelsbutik på ca 1 200 kvm, tre mindre affärslokaler samt garage med ca 80 parkeringsplatser. Avtal för livsmedelsbutiken är tecknat med en operatör. Projektet kommer även att innefatta 6 gruppbestäder som stadsdelsförvaltningen avser att hyra. Projektbudgeten är beräknad till cirka 540 mnkr med en avkastning i balans. Genomförandebeslut i Kommunfullmäktige beräknas antas under våren 2014. Planerad byggstart är i dagsläget sista kvartalet 2014 och inflyttning bedöms att ske under 2017.

Sävlången, Idlången, Årsta

Vid Årstastråket bidrar Stockholmshem med nyproduktion av ca 160 hyreslägenheter inom kvarteren Sävlången och Idlången vid Valla Torg. Stadsbyggnadskontorets programarbete har dragit ut på tiden bl.a. beroende på trafiksituationen kring snabbspårvägen. För närvarande planeras samråd till tredje kvartalet 2014 och erhållande av inriktningsbeslut från Kommunfullmäktige under fjärde kvartalet 2014. Projektkostnaden är i detta skede beräknad till ca 450 mnkr. I dagsläget pågår programprojektering. Byggstart kan preliminärt beräknas ske 2016 och en första inflyttning ca två år senare.

Valla Torg, Årsta

Vid Valla Torg, intill kvarteret Sävlången och Idlången, planerar Stockholmshem ytterligare 150 hyreslägenheter. Även här har Stadsbyggnadskontorets programarbete dragit ut på tiden bl.a. beroende på trafiksituationen kring snabbspårvägen, vilket medför att samråd f.n. planeras till första kvartalet 2015 och erhållande av inriktningsbeslut från Kommunfullmäktige

andra kvartalet 2015. Projektkostnaden är i dagsläget beräknad till 430mnkr. I dagsläget pågår programprojektering. Byggstart bedöms först kunna ske under 2017 och därmed beräknas inflyttning ske ca två år senare.

Stadshagens IP, Kungsholmen (Stadshagen 1:1)

Exploateringsnämnden fattade den 23 augusti 2012 beslut om att anvisa mark för bostäder och en tennishall inom fastigheten Stadshagen 1:1 på Kungsholmen till AB Stockholmshem. Projektet omfattar 200 hyreslägenheter samt en tennishall under mark och en fotbollsplan i marknivå. Beslut om Start-PM togs i Stadsbyggnadsnämnden den 6 februari 2014 och samråd planeras till första kvartalet 2015. Inriktningsbeslut planeras efter samråd. Uppskattad projektkostnad i detta skede är 689 mnkr. Byggstart kan tidigast beräknas ske 2018.

Rosenlundsparken, Södermalm

I Rosenlundsparken planeras ett nytt bostadskvarter och ett parkhus. För parkhuset genomfördes en arkitekttävling under våren 2013. Totalt kommer Stockholmshem att uppföra 131 lägenheter, inkluderat parkhuset. Samråd genomfördes 19 mars 2013 vilket resulterade i en stor mängd synpunkter. Ärendet togs upp i Stadsbyggnadsnämnden 24 april och i juni planeras ärendet att tas upp i Kommunfullmäktige. För närvarande pågår arbetet med systemhandling. Byggstart kan därav beräknas till slutet av 2015 och första inflyttningen ca två år senare. Uppskattad projektkostnad i detta skede är 422 mnkr.

Persikan, Södermalm

På sydöstra delen av Södermalm planeras SL:s bussgarage att flyttas till förmån för 820 nya bostäder. Projektet är i ett tidigt skede och inriktningen är att Stockholmshem ska bygga ca 150 lägenheter, en förskola och en livsmedelsbutik inom den nya planen. Start-PM togs i Stadsbyggnadsnämnden den 6 februari 2014. Väntan på flytt av bussdepån innebär att byggstart tidigast kan ske 2018 och inflyttning ca två år senare.

Lugnet 3, Hammarby sjöstad

Projektet omfattar 102 hyreslägenheter i Hammarby sjöstad. Flytten av reningsverket i Bromma till Henrikdalsberget kan komma att påverka projektets tidplan. Länsstyrelsen kräver nu även en miljöutredning avseende reningsverkets flytt och eventuell påverkan på bostäderna intill. Även grundläggningen för förlängningen av tvärbanan som är planerad klar 2016 kan komma att inverka på tidplanen. Samrådsredogörelse ägde rum den 14 januari 2014 och ett inriktningsbeslut från styrelsen är planerat till hösten 2014. Dessa faktorer innebär att byggstarten först bedöms kunna ske 2016 och därmed inflyttning under slutet av 2017. Projektkostnaden beräknas till 314 mnkr.

Övriga projekt

Rubinvägen, Solberga

Genomförandebeslut antogs av styrelsen den 7 november 2012. Projektet omfattar 102 lägenheter intill våra befintliga punkthus på Rubinvägen. Projektbudgeten är beräknad till ca 226 mnkr med en fortsatt avkastning i balans. Projektet är i dagsläget under produktion och inflyttningen bedöms ske under andra kvartalet 2015.

Utsikten

Genomförandebeslut antogs av styrelsen i april 2010. Projektet omfattar 14 radhus vid Ålgrytevägen i Bredäng. Projektbudgeten var 2012 beräknad till 45 mnkr. Projektet är överklagat till Länsstyrelsen och sedan vidare till Mark- och miljödomstolen sedan den 22 augusti 2013. Med anledning av det inträffade är projektet tillfälligt stoppat. Mark- och

miljödomstolen har avslagit överklagan. Om vidare överklagan till Mark- och miljööverdomstolen sker återstår att se. Processen innebär att byggstarten skjuts framåt i tiden.

Bottenstocken 11, Gröndal

Projektet omfattar 76 studentlägenheter i Gröndal. Studentbostäderna är planerade på egen mark intill våra befintliga bostadshus. Projektkostnaden är beräknad till ca 72. Beslut om Start-PM togs i Stadsbyggnadsnämnden den 5 december 2012. Samråd planeras efter sommaren 2014, vilket ger en preliminär byggstart under senare delen av 2015. Genomförandebeslut planeras att antas i styrelsen innan årets slut.

Solberga bollplan, Solberga

Solberga bollplan kommer att ersättas med en ny bollplan på annan plats i Solberga. På Solberga bollplan planeras 370 nya bostäder varav Stockholmshem planerar att bygga 70 hyreslägenheter. Projektkostnaden är beräknad till 159 mnkr. Samråd har genomförts. Länsstyrelsen önskar efter samrådet utökad riskutredning avseende näraliggande industriverksamhet med hantering av farliga ämnen, vilket försenar tidplanen något. Inriktningsbeslut planeras erhållas av styrelsen under senvåren 2014. För närvarande pågår arbetet med systemhandling. Beräknad byggstart är 2015 och färdigställande under 2016.

Kalvholmen, Skärholmen

Kalvholmen är en befintlig kontorsbyggnad som planeras att byggas om till 102 ungdomsbostäder (SHIS). Projektkostnaden är beräknad till 114 mnkr. Granskning av förslag till detaljplanen ägde rum fjärde kvartalet 2013. Ett antagande av detaljplanen beräknas under andra kvartalet 2014. Genomförandebeslut beräknas antas av styrelsen andra kvartalet 2014.

Särskilda uppdrag

Nya studentbostäder

Stockholmshem arbetar med en rad projektidéer för studentbostäder och deltar också i det gemensamma arbetet med en studentbostadsmässa 2017. Projektidéerna utvecklas inom pågående projekt, på egenägd mark, på oexploaterad mark och genom omvandling av oanvända kontorsfastigheter eller samarbeten med andra fastighetsutvecklare.

Planerade projekt

Bottenstocken 11, Gröndal – 70 lgh – Inflytt 2015-2016

Projektidéer

Innerstaden – 140 lgh

Närförort – 60 lgh

Söderort – 1360 lgh

Nya bostäder för personer med funktionsnedsättning

Stockholmshems nyproduktion är överlag anpassad för personer med funktionsnedsättning i enlighet med lagkrav. Särskilda gruppboende/ speciallägenheter ingår för närvarande i projekt i Norra Djurgårdsstaden, Annedal och på Södermalm. Därutöver har bolaget inlett ett samarbete med socialtjänsten kring möjligheter att tillskapa flera bostäder för personer med funktionsnedsättning i det befintliga beståndet. Under tertialet har nya ansvarsroller tillsatts på bolagets ombyggnads- och nyproduktionsenheter med ambitionen att höja kunskapen om tillgänglighet inom bolaget.

Nytt huvudkontor

Stockholms hem har under tertialet arbetat vidare med utvecklingsprojektet för ett nytt huvudkontor i Skärholmen. Projektet har förlängts några månader, men målet att ta fram och förankra ett starkt koncept som tydligt bidrar till Skärholmens utveckling kvarstår. Ambitionen att fatta beslut om fortsatt arbete nåddes inte under tertialet på grund av större komplexitet i projektet än befarat. Målsättningen är dock att bolaget ska kunna fatta beslut under våren gällande preciseringar av plats för kontoret.